Overtaksationskommissionen for Nord- og Vestsjælland

Kendelse

Forretning den 23. marts 2023

Sagsnr. 2022-094205 / TK 7/2022

Sagens parter:

Ejer: Lodsejer

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. Matr.nr, Gyrstinge By, Gyrstinge

Beliggende: Adresse

4100 Ringsted

(Lb.nr. 10)

Mod

Anlægsmyndighed: Ringsted Kommune

(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

Overtaksationskommissionen ændrer Taksationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører spørgsmålet, om erstatningsfastsættelsen for ekspropriation af et areal til anlæg af en dobbeltrettet cykelsti langs Gyrstingevej mellem Holbækvej og Gyrstinge.

Torsdag den 23. marts 2023, ca. kl. 10:00 samledes Overtaksationskommissionen for Nord- og Vestsjælland på Adresse, 4100 Ringsted. Til stede ved overtaksationskommissionens behandling af sagen var formanden, Ivan Kenn Skaaning Hansen, de af transportministeren udpegede kommissionsmedlemmer, Preben Birch og Henrik Tage Carlsen, samt de kommunalt udpegede kommissionsmedlemmer, Tue Tortzen og Erling Rørdam.

Som bistand for overtaksationskommissionen mødte landinspektør, Mogens Lykke Søndergaard.

Sagen er indbragt for Overtaksationskommissionen for Nord- og Vestsjælland af lodsejers repræsentant ved e-mail den 12. september 2022. Lodsejer, Lodsejer , var til stede med sin kæreste, Person 1 , samt lodsejers repræsentant, advokat Nicolai Platzer Funder fra advokatfirmaet Homann Advokater.

Anlægsmyndigheden, Ringsted Kommune, gav møde ved projektleder, Dlair Younes og ledende landinspektør, Gitte Lysehøj fra Skel.dk.

Protokollen blev ført af juridisk sekretær, fuldmægtig cand.merc.jur., Nanna Ingemann Pedersen.

Sagens oplysninger

Ringsted Byråd traf den 7. juni 2021 beslutning om ekspropriation til anlæg af en dobbeltrettet cykelsti langs Gyrstingevej mellem Holbækvej og Gyrstinge.

Matr.nr. Matr.nr, Gyrstinge By, Gyrstinge, har ifølge tingbogen et areal på 23909 m^2. Landbrugsejendommen er ved den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2020 vurderet til en kontant ejendomsværdi på 2.700.000 kr., heraf grundværdi 511.800 kr.

Arealet der fragår ejendommen er 1637 m^2. Yderligere fortages der midlertidig erhvervelse af et areal, som benyttes under anlægsarbejdet, som arbejdsareal på 925 m^2.

Lodsejer meddelte efter åstedsforretningen, at denne ikke kunne tiltræde det af anlægsmyndigheden fremsatte erstatningstilbud.

Sagens omstændigheder er nærmere beskrevet i Taksationskommissionen i Vestsjællands kendelse af 9. november 2022. Taksationskommissionens resultat og begrundelse i kendelsen er gengivet nedenfor.

Der er i sagen bl.a. fremlagt følgende materiale:

- E-mail af 13. september 2022 – Oversendelse af sag
- Kendelse af 13. august 2022
- E-mail af 12. september fra Nicolai Platzer Funder pva. lodsejer - klage af 12. september 2022 samt bilag
- E-mail af 3. august 2022 fra Nicolai Platzer Funder pva. Lodsejer – indlæg
- Indbringelsesbrev af 6. maj 2022 med bilag 1-13 fra landinspektør Gitte Lysehøj pva. Ringsted Kommune
- Beslutning om ekspropriation, 14-09-2022
- Arealfortegnelse Lb.nr. 10
- Protokol Lb.nr. 10
- Erstatningstilbud Lb.nr. 10
- E-mail af 30. september 2021 fra lodsejer - Ejers erstatningskrav mv

Taksationskommissionens afgørelse af 13. august 2022

*"**Taksationskommissionens bemærkninger og afgørelse.***

Ejeren har oplyst, at der siden 1969 har været planer om at udstykke matr.nr. Matr.nr *Gyrstinge by, Gyrstinge, som i kommuneplaner i alt fald siden 1989 har været rammelagt til boligbyggeri. Der er ikke udarbejdet elle igangsat udarbejdelse af en lokalplan for matriklen. Der er i landsbyen et andet område, som også i mange år har været rammelagt til beboelse.*

Matr.nr. Matr.nr *Gyrstinge by, Gyrstinge, er rammelagt til beboelse, og arealet har derned en værdi, som overstiger værdien af landbrugsjord. Det fremgår af Overtaksationskommissionens kendelse af 7. december 2017, at der ved ekspropriationen til i marts 2011 til etablering af boldbaner m.v. var en forventning om en udvikling i Gyrstinge. Denne udvikling er i de forløbne år ikke sket, og for tiden synes en sådan udvikling ikke at være aktuel.*

Matriklens forventningsværdi må fastsættes på baggrund af de foreliggende oplysninger om udviklingen i landsbyen. Der er ingen aktuelle planer om en bebyggelse på matriklen, og det er usikkert, hvornår en bebyggelse måtte ske.

Ejeren oplyser at være i forhandling om salg af matriklen, men har ikke fremlagt nærmere dokumentation om denne forhandling.

Taksationskommissionen vurderer på baggrund af de samlede oplysninger om matriklen, at værdien af det til cykelsti eksproprierede areal passende kan fastsættes til 50 kr. pr. m2.

Den af ejerens advokat påberåbte artikel om erstatning for strukturskade handler om et gasrørledningsprojekt, hvor der ifølge artiklen køres med ekstraordinært tungt grej, og hvor en del af arbejdet kommer til at foregå i fugtige perioder.

Det af Ringsted Kommune tilbudte grundbeløb og den tilbudte erstatning for midlertidig brug af et arbejdsareal svarer til, hvad der sædvanligt betales for midlertidig brug af landbrugsarealer i forbindelse med anlæg af cykelstier eller udvidelse af veje.

Taksationskommissionen finder at den tilbudte erstatning for strukturskade vil give ejeren fuld erstatning. Skulle det efter arbejdets afslutning vise sig, at der er en usædvanlig stor strukturskade, kan fastsættelse af erstatning herfor genoptages.

Udgifterne ved Taksationskommissionens behandling af denne sag betales af Ringsted Kommune, jf. lov om offentlige veje § 111, stk. 2.

Derfor bestemmes:

Ringsted Kommune skal i anledning af ekspropriation af rettigheder til at anlægge en cykelsti på matr.nr. Matr.nr *Gyrstinge by, Gyrstinge ved Gyrstingevej betale ejeren,*
Lodsejer *, følgende erstatning:*

Grundbeløb:	*4.496 kr.*
For arealafståelse: ca. 1637 m2 á 50 kr./m2	*81.850 kr.*
For strukturskade på arbejdsareal: ca. 925 m2 á 3,73 kr./m2	*3.450 kr.*

Når anlægsarbejdet er færdige, skal der foretages en endelig opmåling af de afståede arealer og af

arealer, som midlertidigt er anvendt til anlægsarbejder. De endelige erstatningsbeløb skal betales efter de faktisk afståede arealer og de midlertidigt brugte arealer.

Samtlige omkostninger til opmåling, udstykning og tinglysning betales af Ringsted Kommune, som også skal betale alle eventuelle udgifter til eventuel relaksation af eksproprierede arealer.

Erstatningsbeløbet forrentes efter lov om offentlige veje § 120 med en årlig rente, der svarer til den diskonto, der er fastsat af Nationalbanken på tidspunktet for beslutningen om ekspropriation den 14. marts 2022.

Udgifterne ved Taksationskommissionens behandling af denne sag betales af Ringsted Kommune.

Svend Erik Hansen *Mogens Jensen* *Thor Johannesen*

Ankevejledning.

Denne kendelse kan af en part indbringes for Overtaksationskommissionen for Nord- og Vestsjælland.
Anke sker ved en skriftlig begæring til Taksationskommissionen for Vestsjælland senest 4 uger efter at udskrift er kommet parten i hænde.''

Parternes påstande og synspunkter

Forretningen blev indledt med besigtigelse af forholdene med mulighed for parterne at påpege særlige forhold.

Lodsejeren påstod taksationskommissionens afgørelse ændret, således erstatningen forhøjes.

Lodsejers repræsentant henviste til sit indlæg på vegne af lodsejeren af 12. september 2022.

Lodsejerens repræsentant fremførte herefter, at de i forbindelse med erstatningsfastsættelsen har set på tidligere kendelse, TS82001-0043, hvor samme lodsejer som i nuværende sag, afstod et areal til en boldbane. Overtaksationskommissionen kom i denne sag frem til, at lodsejer skulle erstattes med et højere beløb på grund af forventningsværdien til arealet. Lodsejers repræsentant fremførte herefter, at lodsejer har haft en forventning til arealet på grund af kommuneplanen, samt at denne forventning ikke kan frafalde på grund af fem år, hvor intet er sket med arealet.

Lodsejers kæreste fremførte efterfølgende, at denne har haft gang i flere forhandlinger om arealet, men at lodsejer oprindeligt gerne selv ville have udviklet området. En aftale vedrørende udvikling af arealet var næsten i stand, men efter pandemien har den potentielle køber bedt om et afslag i prisen på 5-10%. Dette har lodsejer afvist.

Desuden fremførte lodsejers repræsentant, at anlægsmyndigheden burde have udarbejdet en konkret vurdering og begrundelse for den fastsatte pris for strukturskade.

Slutteligt anførte lodsejers repræsentant, at lodsejer har fået en udtalelse fra en ejendomsmægler, hvoraf det fremgår, at cykelstien ikke kan betragtes som en fordel, b.la. på grund af indblik. Endelig fremførte lodsejers repræsentant, at hvis Overtaksationskommissionen ser på nytteværdien af projektet, som modregningsfaktor i erstatningen, skal det vurderes, hvor aktuel nytteværdien er for lodsejer på nuværende tidspunkt. Det er ingen fordel for lodsejer lige nu, da arealet endnu ikke er udstykket.

Anlægsmyndigheden påstod taksationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Anlægsmyndigheden fremviste ekspropriationsplanen. Der er erhvervet et areal på 1637 m^2. I forbindelse med anlægsarbejdet erhverves også et arbejdsareal på 925 m^2.

Yderligere fremførte anlægsmyndigheden, at grundløbet i erstatningstilbuddet er grundløbet fra landsaftalen, samt at dette er en godtgørelse for lodsejers deltagelse. I forhold til strukturskader har anlægsmyndigheden også anvendt en standardtakst. Anlægsmyndigheden har valgt at tilbyde taksten for svær strukturskade for hele arealet for at undgå eventuelle uenighed mellem parterne, hvordan arbejdsarealet skal erstattes.

Anlægsmyndigheden anførte herefter, at forskellen mellem denne sag og TS82001-0043 er, at arealet som blev eksproprieret til boldbanen, var beliggende i byzone, mens arealet i denne sag er beliggende landzone. Der er desuden ingen planer for arealet i den nye kommuneplan. Anlægsmyndigheden mente dog, at såfremt arealet udvikles, kan cykelstien betragtes som en fordel, hvorfor dette skal fratrækkes en eventuel erstatning.

Slutteligt fremførte anlægsmyndigheden, at området er rammeplanlagt tilbage i 80'erne, men at de ikke påtænker, at det skal udvikles. Der vil dog højst sandsynligt blive udarbejdet en lokalplan, såfremt nogle andre ønsker at udvikle området. Anlægsmyndigheden påtænker dog ikke selv på nuværende tidspunkt at igangsætte noget, da de ikke anser arealet som byggemodent.

Om grundbeløbet kr. 4.496,00 oplyste anlægsmyndigheden, at dette beløb svarede til grundbeløbet efter landsaftalerne. Anlægsmyndigheden havde ikke bemærkninger til, at dette beløb var medtaget i taksationskommissionens kendelse.

Overtaksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Overtaksationskommission for Nord- og Vestsjælland lægger til grund, at der er tale om ekspropriation til anlæg af en cykelsti, jf. Lov om offentlige veje m.v. (Lov nr. 1520 af 27. december 2014 (herefter Vejloven)) § 96. Ekspropriationen er gennemført, jf. bestemmelserne i Vejlovens §§ 99-101. Erstatningen skal herefter fastsættes efter de almindelige erstatningsregler, jf. Vejlovens § 103.

Overtaksationskommission for Nord- og Vestsjælland lægger til grund, at der er tale om afståelse af landbrugsjord, som imidlertid har en vis forventningsværdi i kraft af, at området i Kommuneplan 2021-2033 er beliggende i rammeområde 6B4, som er et boligområde, samt at matriklen mindst siden 1989 har været i rammeplan til et boligområde. Overtaksationskommissionen finder derfor, at erstatningen for den permanente arealafståelse skønsmæssigt kan fastsættes til 100 kr./m^2.

I henhold til erstatning for strukturskade finder Overtaksationskommissionen, at der er tale om middel strukturskade, som skønsmæssigt kan erstattes med 5 kr./m^2.

Overtaksationskommissionen fastsætter godtgørelsen til lodsejers dækning af udgifter i forbindelse med sagen for taksationsmyndighederne til i alt 4.000 kr. for begge instanser, som betales af kommunen, jf. Vejlovens § 110.

Konklusion

Ringsted Kommune skal til lodsejer Lodsejer betale følgende erstatning:

For permanent areal afståelse, 1637 m^2 á 100 kr./m^2	163.700 kr.
For strukturskade, 925 m^2 á 5 kr./m^2	4.625 kr.
Grundbeløb	4.496 kr.
I alt:	**172.821 kr.**

Desuden skal anlægsmyndigheden betale 4.000 kr. til dækning af lodsejerens udgifter til sagkyndig bistand i forbindelse med sagens behandling for taksationsmyndighederne.

Da diskontoen på ekspropriationstidspunktet var 0 %, forrentes erstatningen ikke jf. lov om offentlige veje m.v. § 120.

Ivan Kenn Skaaning Hansen

Preben Birch

Henrik Tage Carlsen

Tue Tortzen

Erling Rørdam

/ Nanna Ingemann Pedersen

Kendelsen kan ikke påklages til anden administrativ myndighed, men sagen kan indbringes for domstolene. I så fald skal søgsmål mod modparten være anlagt inden 6 måneder efter modtagelsen af e-mail med den vedhæftede protokol.

Denne afgørelse er truffet i henhold til § 50, jf. § 47a i planloven (Lbk.nr. 587 af 27.05.2013), jf. §§ 116 og 110 i lov om offentlige veje (Lov nr. 1520 ad 27.12.2014).

Udskriftens rigtighed og kendelsens udsendelse bekræftes.

Viborg, den 26. april 2023

Nanna I. Pedersen

Nanna Ingemann Pedersen
Fuldmægtig, cand.merc.jur.